

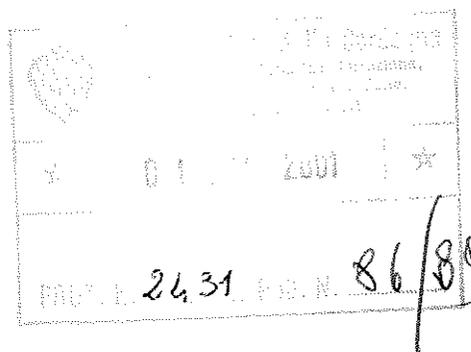
COMUNE DI OSILO

PROVINCIA DI SASSARI

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO ZONA A1

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE, BENI
CULTURALI, INFORMAZIONE, SPETTACOLO E SPORT

GRAFICO N. 105
Per il provvedimento emanato ai sensi della Legge
29-6-1958, n. 1497 vedi grafico numero uno.



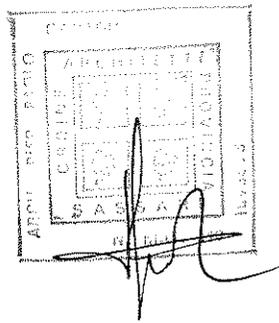
Dott. Arch. Pier Paolo Ganadu

Piazza Castello, 11 - tel. 079/23.57.97

Tavola n.	Elaborato:
A	RELAZIONE

Scala:	Data: Ottobre 96	Agg.:	Agg.:
--------	------------------	-------	-------

Il Progettista



Il Sindaco



Il Capo Ufficio Tecnico

IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO
(Geom. ANTONIO RINTUS)

1 - Premessa

Il Comune di Osilo è dotato di due piani particolareggiati relativi al centro storico. Il primo, al quale si riferisce la presente variante, è afferente la zona A1, ovvero quella parte del centro che dalle vie immediatamente sottostanti al castello, quali via Duchi di Candia, via Malaspina e via Adelasia, si estende a valle fino a via Dogali, e rimane limitata da un lato da via Camposanto, via Manunta, via XX Settembre e via Vittorio Emanuele, e dall'altro da via regina Margherita, via Fara e largo Cernaia.

Detto piano particolareggiato è entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 34 dell'11 Settembre 1993.

Il secondo piano particolareggiato è inerente la zona A2, ovvero la restante parte del centro storico, limitata al confine con la zona A1 dalle citate via Camposanto, via Manunta, via XX Settembre e via Vittorio Emanuele, ed al confine con la zona B di completamento da via Sassalu, via Santa Vittoria e via Roma.

Il piano particolareggiato della zona A2 è entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 21 del 30 Giugno 1994.

Come è noto il Programma di Fabbricazione prevede un'unica perimetrazione della zona A, non indicando assolutamente nessuna suddivisione tra zona A1 e zona A2.

In effetti, a chiunque abbia modo di attraversare il centro abitato di Osilo apparirà evidente come detta suddivisione non sia oggi assolutamente percepibile a causa delle continue trasformazioni dell'edificato.

2 - Motivi della variante al piano particolareggiato.

Come evidenziato nella premessa, l'entrata in vigore dei due piani particolareggiati per il centro storico è relativamente recente.

Gli studi dei due piani attuativi procedevano da un'analisi storica del centro abitato al fine di tracciarne il modello di impianto urbano e pianificarne quindi gli interventi ammissibili, sia di iniziativa pubblica che privata, compatibilmente alle esigenze di tutela ambientale, fondamentali ai fini della salvaguardia delle caratteristiche storiche e paesistiche del centro osilese.

L'esigenza di una variante ai piani vigenti è emersa in fase di attuazione dei due strumenti urbanistici, fase nella quale sono emerse le problematiche legate ad una mancanza di coordinamento e continuità tra i due piani riguardanti il centro storico, con l'applicazione di normative e criteri sostanzialmente diversi da una zona all'altra.

A ciò si aggiungano le normali problematiche legate alla pratica attuazione di un piano urbanistico attuativo in una realtà di fatto complessa come quella rappresentata dal centro abitato di Osilo; difficoltà rese ancora più marcata dalla volontà di dare idonea risposta ad esigenze concrete e legittime, ancorchè talvolta contrastanti tra di loro, ma comunque tutte tali da presupporre una soluzione adeguata, al fine di interrompere il progressivo decadimento del centro storico e consentire il rilancio socio economico dell'intero paese.

Tali esigenze possono essere così riassunte:

- richiesta da parte dei privati di possibilità edificatorie, soprattutto alla luce del fatto che per lo sviluppo delle zone di espansione continuano a perdurare rilevanti ostacoli, primo fra tutti la notevole consistenza degli investimenti economici necessari allo scopo; è evidente che, per Osilo così come per

qualsiasi altro centro, il blocco o lo sviluppo del settore edilizio costituiscono inoltre fattore condizionante in modo incisivo la realtà economica globale.

- Tutela e valorizzazione delle caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche dell'aggregato urbano; ciò è da intendersi come punto qualificante la realtà urbana, capace di caratterizzarla, evidenziandone le emergenze all'interno di un insieme armonico, costituendo nel contempo elemento di sviluppo anche economico, alla luce delle possibili influenze e ripercussioni sulle potenzialità turistiche di Osilo.

3 - Criteri e previsioni della variante al piano particolareggiato.

Dati i presupposti prima enunciati, la redazione della variante al piano particolareggiato per la zona A1 si è articolata secondo i seguenti indirizzi principali:

- unificazione dei criteri inerenti la individuazione delle possibilità edificatorie, in particolare delle previsioni di sopraelevazione, con l'applicazione di tipologie definite e nel rispetto dei gradonamenti caratterizzanti la gran parte del centro urbano, evitando eccessivi appiattimenti delle linee di gronda;

- semplificazione della normativa tecnica di attuazione, in relazione sia ad una sua più immediata lettura che ad una pratica attuazione, con particolare riferimento alle tipologie di intervento, che sono state così definite:

- I.1 - Manutenzione ordinaria;
- I.2 - manutenzione straordinaria;
- I.3 - Restauro e risanamento conservativo;
- I.4 - Ristrutturazione edilizia;
- I.5 - Sopraelevazione;
- I.6 - Ampliamento della sagoma;
- I.7 - Demolizione e ricostruzione;

- I.8 - Nuova edificazione;
- I.9 - cambio di destinazione d'uso.

Si è ritenuto di rendere sempre ammissibili gli interventi che non comportino alcun aumento di altezza o di volume degli edifici esistenti, interventi che dovranno comunque essere realizzati conformemente alla normativa tecnica di attuazione.

Le unità per le quali sono consentiti interventi che comportano un ampliamento dell'edificato esistente sono stati puntualmente individuati nella tavola 3.3 (planimetria in scala 1.500 con indicazione degli interventi ammessi per ogni unità), nei profili regolatori e nelle schede normative relative ad ogni isolato.

In genere gli ampliamenti previsti consistono soprattutto in interventi di sopraelevazione, mentre assolutamente limitati sono gli interventi di nuova costruzione, solo due nel complesso della zona A1; il primo nell'isolato n. 4, ed il secondo nell'isolato n. 6.

Per le sopraelevazioni ammesse sono state indicate delle tipologie definite che si riassumono di seguito:

- E1 - Sopraelevazione di un piano di altezza interna pari a m. 2,70, ovvero sopraelevazione del fabbricato di m. 2,70.
 - - E1A - Sopraelevazione come alla tipologia E1, ma arretrata rispetto al filo di facciata di m. 1,20.
 - - E2 - Realizzazione di un piano sottotetto con altezza d'imposta del solaio inclinato allineata col fabbricato a monte o a valle, ovvero sopraelevazione dell'unità fino all'allineamento col fabbricato a monte o a valle.
 - - E2A - Sopraelevazione come alla tipologia E2, ma arretrata rispetto al filo di facciata di m. 1,20.

- - E3 - Realizzazione di un piano sottotetto di altezza all'imposta del solaio inclinato pari a m. 1,80, ovvero sopraelevazione dell'unità di m. 1,80.
- - E3A - Sopraelevazione come alla tipologia E3, ma arretrata rispetto al filo di facciata di m. 1,20.

Le tipologie E2 ed E2A sono sempre accompagnate, nelle schede normative, dalla indicazione di vincolo di allineamento al fabbricato a monte (vincolo V2) o a valle (vincolo v3) previsti dall'art. 6 della normativa.

Si deve precisare inoltre che l'altezza massima indicata nei profili regolatori rappresenta il limite massimo inderogabile, all'interno del quale sono comunque consentite variazioni e adeguamenti dell'altezza dei piani già esistenti al fine di consentire una migliore fruibilità dell'unità.

Quale indice fondiario medio di zona si è mantenuto quello già indicato dal piano attualmente vigente, pari a 6,15 mc./mq.; tutti gli interventi che consentono un incremento della volumetria sono ammessi a condizione che non venga superato detto indice medio.

La volumetria esistente al momento dell'entrata in vigore del piano vigente era pari a mc. 167.678,1 su una superficie di mq. 27.256,23, mentre la volumetria prevista dalla presente variante è pari a mc. 201.259,02.

Per quanto attiene alla determinazione delle unità, si è proceduto ad una rinumerazione, rispetto al piano vigente, dei comparti dell'edificato ed alla individuazione all'interno degli isolati delle singole unità; queste ultime sono state individuate secondo diversi criteri, fra i quali sono stati preponderanti l'identificazione catastale e l'aspetto esteriore dei fabbricati esistenti; un notevole contributo in tal senso inoltre è stato fornito dall'esame delle foto aeree fornite all'Amministrazione Comunale dall'ufficio cartografico della regione Sardegna, seppure si è trattato di foto risalenti al Novembre del 1989.

Per maggiore chiarezza si allega una tabella di raffronto fra la numerazione degli isolati secondo il piano vigente e secondo la presente variante.

VARIANTE isolato n.		PIANO VIGENTE comparto n.
1	=	61A
2	=	61A
3	=	61A
4	=	61D
5	=	61C
6	=	61B
7	=	55
8	=	56
9	=	62B
10	=	62A
11	=	51
12	=	57
13	=	58
14	=	62C
15	=	52
16	=	53A
17	=	53B
18	=	54B
19	=	54A
20	=	70
21	=	59A
22	=	59B
23	=	60
24	=	69
25	=	89
26	=	68
27	=	90B
28	=	90C
29	=	90A
30	=	88
31	=	87
32	=	86
33	=	84A

4 - Gli elaborati della variante al piano particolareggiato.

La presente variante è composta da 106 elaborati, in gran parte costituiti dai profili regolatori degli isolati, e dalle schede normative relative alle singole unità. Dette schede, riportate anche per quelle unità nelle quali non sono ammessi incrementi di altezza o di volume, sono costituite da due parti. Nella prima, che potremo definire semplicemente identificativa, è riportate semplicemente l'individuazione dell'unità oggetto della scheda, con gli stralci della planimetria catastale dell'isolato, e della planimetria di piano con indicati i numeri dell'isolato e dell'unità; in questa prima parte è riportata inoltre la documentazione fotografica dell'unità.

Nella seconda parte, quella più propriamente normativa, sono indicati fra l'altro, il numero attuale di piani (a tal fine i piani sottotetto esistenti sono stati equiparati a piani interi), eventuali elementi di finitura o architettonici da rimuovere o da conservare, gli interventi ammessi, gli eventuali vincoli ed elementi architettonici prescritti.

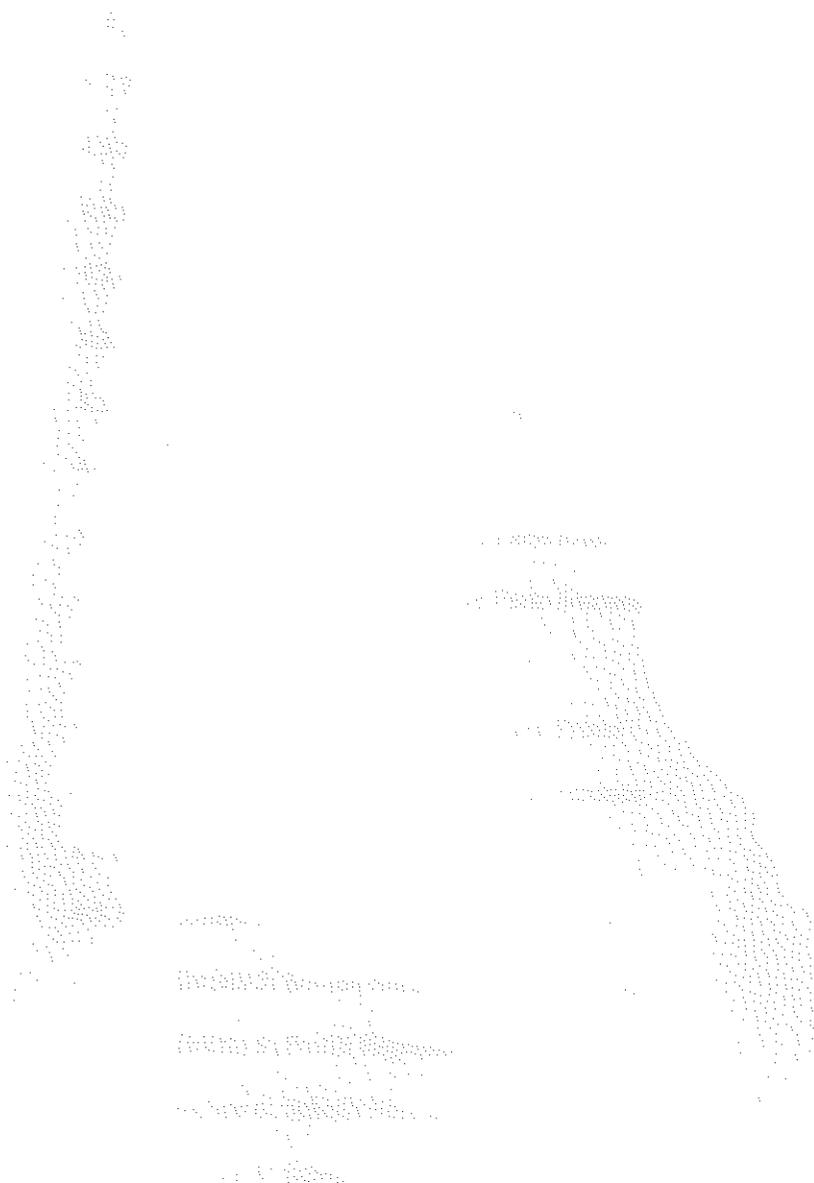
Nei profili degli isolati è stata riportata, per una migliore facilità di lettura, l'indicazione delle unità ed il riferimento al numero di scheda relativa.

Le sopraelevazioni previste sono state evidenziate con un retino puntinato.

Per quanto riguarda le planimetrie, sono state predisposte, oltre allo stralcio del programma di fabbricazione inerente il centro storico, le seguenti planimetrie:

- stralcio della planimetria catastale con evidenziate le unità per le quali sono previsti ampliamenti;
- una planimetria in scala 1: 500 con l'individuazione degli isolati e delle unità;
- una planimetria in scala 1. 500 con indicato il numero di piani attuale;
- una planimetria, sempre in scala 1. 500 con indicati gli interventi ammessi per ogni unità.

Si allega di seguito l'elenco completo degli elaborati di piano.



ELENCO ELABORATI

A	Relazione	
B	Normativa tecnica di attuazione	
1	Stralcio del P.d.F. con individuazione zona A1	1: 1.000
2	Stralcio Planimetria Catastale con indicazione delle unità suscettibili di ampliamento	1: 1.000
3.0	Planimetria con individuazione degli isolati e delle unità	1: 500
3.1	Planimetria con individuazione del numero di piani. stato attuale	1: 500
3.2	Planimetria con indicazione degli interventi ammessi per ogni unità	1: 500
4.1.0	Isolato 1: Profili Regolatori	1: 200
4.1.1	Isolato 1: Schede Normative Parte Prima	
4.1.2	Isolato 1: Schede Normative Parte Seconda	
4.2.0	Isolato 2: Profili Regolatori	1: 200
4.2.1	Isolato 2: Schede Normative Parte Prima	
4.2.2	Isolato 2: Schede Normative Parte Seconda	
4.3.0	Isolato 3: Profili Regolatori	1: 200
4.3.1	Isolato 3: Schede Normative Parte Prima	
4.3.2	Isolato 3: Schede Normative Parte Seconda	
4.4.0	Isolato 4: Profili Regolatori	1: 200
4.4.1	Isolato 4: Schede Normative Parte Prima	
4.4.2	Isolato 4: Schede Normative Parte Seconda	
4.5.0	Isolato 1: Profili Regolatori	1: 200
4.5.1	Isolato 5: Schede Normative Parte Prima	
4.5.2	Isolato 5: Schede Normative Parte Seconda	
4.6.0	Isolato 6: Profili Regolatori	1: 200
4.6.1	Isolato 6: Schede Normative Parte Prima	
4.6.2	Isolato 6: Schede Normative Parte Seconda	
4.7.0	Isolato 7: Profili Regolatori	1: 200

4.7.1	Isolato 7: Schede Normative Parte Prima	
4.7.2	Isolato 7: Schede Normative Parte Seconda	
4.8.0	Isolato 8: Profili Regolatori	1: 200
4.8.1	Isolato 8: Schede Normative Parte Prima	
4.8.2	Isolato 8: Schede Normative Parte Seconda	
4.9.0	Isolato 9: Profili Regolatori	1: 200
4.9.1	Isolato 9: Schede Normative Parte Prima	
4.9.2	Isolato 9: Schede Normative Parte Seconda	
4.10.0	Isolato 10: Profili Regolatori	1: 200
4.10.1	Isolato 10: Schede Normative Parte Prima	
4.10.2	Isolato 10: Schede Normative Parte Seconda	
4.11.0	Isolato 11: Profili Regolatori	1: 200
4.11.1	Isolato 11: Schede Normative Parte Prima	
4.11.2	Isolato 11: Schede Normative Parte Seconda	
4.12.0	Isolato 12: Profili Regolatori	1: 200
4.12.1	Isolato 12: Schede Normative Parte Prima	
4.12.2	Isolato 12: Schede Normative Parte Seconda	
4.13.0	Isolato 13: Profili Regolatori	1: 200
4.13.1	Isolato 13: Schede Normative Parte Prima	
4.13.2	Isolato 13: Schede Normative Parte Seconda	
4.14.0	Isolato 14: Profili Regolatori	1: 200
4.14.1	Isolato 14: Schede Normative Parte Prima	
4.14.2	Isolato 14: Schede Normative Parte Seconda	
4.15.0	Isolato 15: Profili Regolatori	1: 200
4.15.1	Isolato 15: Schede Normative Parte Prima	
4.15.2	Isolato 15: Schede Normative Parte Seconda	
4.16.0	Isolato 16: Profili Regolatori	1: 200

4.16.1	Isolato 16: Schede Normative Parte Prima	
4.16.2	Isolato 16: Schede Normative Parte Seconda	
4.17.0	Isolato 17: Profili Regolatori	1: 200
4.17.1	Isolato 17: Schede Normative Parte Prima	
4.17.2	Isolato 17: Schede Normative Parte Seconda	
4.18.0	Isolato 18: Profili Regolatori	1: 200
4.18.1	Isolato 18: Schede Normative Parte Prima	
4.18.2	Isolato 18: Schede Normative Parte Seconda	
4.19.0	Isolato 19: Profili Regolatori	1: 200
4.19.1	Isolato 19: Schede Normative Parte Prima	
4.19.2	Isolato 19: Schede Normative Parte Seconda	
4.20.0	Isolato 20: Profili Regolatori	1: 200
4.20.1	Isolato 20: Schede Normative Parte Prima	
4.20.2	Isolato 20: Schede Normative Parte Seconda	
4.21.0	Isolato 21: Profili Regolatori	1: 200
4.21.1	Isolato 21: Schede Normative Parte Prima	
4.21.2	Isolato 21: Schede Normative Parte Seconda	
4.22.0	Isolato 22: Profili Regolatori	1: 200
4.22.1	Isolato 22: Schede Normative Parte Prima	
4.22.2	Isolato 22: Schede Normative Parte Seconda	
4.23.0	Isolato 23: Profili Regolatori	1: 200
4.23.1	Isolato 23: Schede Normative Parte Prima	
4.23.2	Isolato 23: Schede Normative Parte Seconda	
4.24.0	Isolato 24: Profili Regolatori	1: 200
4.24.1	Isolato 24: Schede Normative Parte Prima	
4.24.2	Isolato 24: Schede Normative Parte Seconda	
4.25.0	Isolato 25: Profili Regolatori	1: 200

4.25.1	Isolato 25: Schede Normative Parte Prima	
4.25.2	Isolato 25: Schede Normative Parte Seconda	
4.26.0	Isolato 26: Profili Regolatori	1: 200
4.26.1	Isolato 26: Schede Normative Parte Prima	
4.26.2	Isolato 26: Schede Normative Parte Seconda	
4.27.0	Isolato 27: Profili Regolatori	1: 200
4.27.1	Isolato 27: Schede Normative Parte Prima	
4.27.2	Isolato 27: Schede Normative Parte Seconda	
4.28.0	Isolato 28: Profili Regolatori	1: 200
4.28.1	Isolato 28: Schede Normative Parte Prima	
4.28.2	Isolato 28: Schede Normative Parte Seconda	
4.29.0	Isolato 29: Profili Regolatori	1: 200
4.29.1	Isolato 29: Schede Normative Parte Prima	
4.29.2	Isolato 29: Schede Normative Parte Seconda	
4.30.0	Isolato 30: Profili Regolatori	1: 200
4.30.1	Isolato 30: Schede Normative Parte Prima	
4.30.2	Isolato 30: Schede Normative Parte Seconda	
4.31.0	Isolato 31: Profili Regolatori	1: 200
4.31.1	Isolato 31: Schede Normative Parte Prima	
4.31.2	Isolato 31: Schede Normative Parte Seconda	
4.32.0	Isolato 32: Profili Regolatori	1: 200
4.32.1	Isolato 32: Schede Normative Parte Prima	
4.32.2	Isolato 32: Schede Normative Parte Seconda	
4.33.0	Isolato 33: Profili Regolatori	1: 200
4.33.1	Isolato 33: Schede Normative Parte Prima	
4.33.2	Isolato 33: Schede Normative Parte Seconda	